

SKRIPSI
PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
YANG DIPEROLEH MELALUI PEWARISAN
DI KABUPATEN SUKOHARJO



Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh:
DEDE FEBRIAN
C 100110110

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2015

HALAMAN PERSETUJUAN

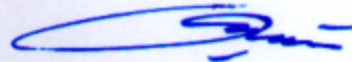
Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a smaller loop and a short horizontal stroke.

(Darsono, S.H., M.H.)

Pembimbing II

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized loop followed by a smaller loop and a short horizontal stroke.

(Shalman Al Farizy, S.H., M.Kn.)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada

Hari : Selasa

Tanggal : 3 November 2015

Dewan Penguji

Ketua : Darsono, S.H., M.H.

Sekretaris : Shalman Al Farizy, S.H., M.Kn.

Anggota : Aristya Windiana P., S.H., L.L.M.



Mengetahui
(
Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum.)

PERYATAAN ORIGINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dede Febrian

Nim : C100110110


Alamat: Desa Makmur, RT 005/RW 001 - Pangkalan Kerinci, Pelalawan, Riau

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penulisan saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 2 November 2015

Yang membuat pernyataan,



Dede Febrian
NIM. C100110110

MOTTO

“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah nasib suatu kaum kecuali kaum itu sendiri yang mengubah apa apa yang pada diri mereka”.

(Q.S Ar-Ra'd : 11)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

- ✚ Ibu Elistriani, S.Pd dan Bapak Sutarman tersayang yang selalu mendukungku walau hanya dengan via telfon, kangen yang aku sembunyi-sembunyikan dengan selalu ceria agar ibu dan bapak tidak selalu khawatir.
- ✚ Septiani Dwi Nur'aini adikku yang bandel tapi ngangenin karna dia adikku satu-satunya.
- ✚ Orang tersayang yang selalu bawel saat aku lagi males buat tugas akhir.
- ✚ Sahabat-sahabatku serta teman-teman satu angkatan yang kita sebut angkatan 2K11 yang tidak ricuh bukan fakultas hukum.
- ✚ Risma masjid Al-Ikhlas beserta Uztadz-Uztadz yang membimbing saya juga untuk menjadi lebih baik, remajanya yang tak bisa saya lupakan dari suka duka yang kita alami.
- ✚ Muda-mudi dari kumpulan sinoman nambah temen dan nambah pengalaman.
- ✚ Keluarga Sukatmo dan semua saudara yang ada di Solo yang selalu menasehati saya.
- ✚ Dan buat temen-temen kos yang gokil.

ABSTRAKSI

Dede Febrian, NIM. C100110110, *Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah yang diperoleh Melalui Pewarisan di Kabupaten Sukoharjo*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2015.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan dan hambatan yang muncul pada pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan di Kabupaten Sukoharjo. Metode penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum yuridis empiris yang bersifat deskriptif. Sumber data yang digunakan adalah data primer berupa wawancara dan data sekunder berupa buku-buku atau literatur-literatur maupun perundang-undangan yang berlaku. Metode pengumpulan data melalui tiga tahap yaitu dokumen, wawancara dan studi kepustakaan. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisi data kualitatif, yaitu data yang dikumpulkan akan dianalisa melalui tiga tahap, yaitu mereduksi data, menyajikan data, dan menarik kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran peralihan hak karena pewarisan wajib diserahkan oleh yang menerima hak-hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Adapun hambatannya terdiri dari hambatan internal yaitu kurangnya sumber daya manusia (petugas) yang melaksanakan sertifikasi dan volume pekerjaan yang bertambah, sedangkan hambatan eksternalnya masyarakat tidak mengetahui prosedur penyertifikatan secara benar, biaya pendaftaran tanah yang mahal, batas tanah tidak jelas karena akibat tidak dipasang patok, masyarakat tidak mengetahui riwayat tanah karena dibeli melalui jual beli di bawah tangan, pemilik tanah tidak dapat hadir pada saat pengukuran bidang tanahnya, dan adanya sengketa hak waris.

Kata kunci: pelaksanaan pendaftaran, hak milik atas tanah, pewarisan

ABSTRACT

Dede Febrian, NIM. C.100110110, *Implementation of Property Rights Registration Land Acquired through Inheritance in Sukoharjo*, Thesis, Faculty of Law, Muhammadiyah University of Surakarta, 2015.

This study aims to investigate the implementation and obstacles that arise in the registration of property rights over land acquired through inheritance in Sukoharjo. This research method is a kind of juridical empirical legal research that is descriptive. Source of data used are primary data in the form of interviews and secondary data in the form of books or literatures and legislation in force. Data were collected through three stages, documents, interviews and literature study. The data analysis technique used is qualitative data analysis, the data collected will be analyzed through three stages, namely reducing the data, presenting data, and draw conclusions. The results showed that the registration of transfer of right due to inheritance shall be submitted by the receiving rights to land or property rights on apartment units concerned as a legacy to the land office, certificate rights is concerned, the death certificate the person whose name is recorded as holders of rights and letters proof as heir. The barriers consist of internal barriers is the lack of human resources (personnel) who carry out the certification and the volume of work increases, while barriers to external people do not know the procedure of certifying correctly, registration fees expensive land, land boundaries are not clear because of not mounted peg, people do not know the history of the land because it was purchased through the sale and purchase under the hand, the land owner cannot be present at the time of measurement field of land and inheritance rights disputes.

Keywords: the implementation of the registration, land ownership, inheritance

KATA PENGANTAR



Assalaamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, atas segala rahmat dan petunjuk yang di limpahkan kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul: “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Pewarisan Di Kabupaten Sukoharjo.” Penulisan skripsi ini dengan maksud untuk memenuhi syarat-syarat guna meraih sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini, penulis telah banyak mendapatkan bimbingan, bantuan, dan motivasi dari berbagai pihak yang tidak dapat penulis ucapkan satu persatu, oleh karena itu pada kesempatan ini dengan rasa hormat penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Ibu Inayah, S.H., M.H., selaku Kepala Bidang Hukum Perdata yang telah memberikan pengarahannya dan nasehatnya.
3. Bapak Darsono, S.H., M.H., selaku Dosen pembimbing skripsi I yang telah bersedia memberikan masukan, bimbingan dan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Shalman Al Farizy. S.H., M.Kn., selaku Dosen pembimbing skripsi II yang telah bersedia memberikan bimbingan dan petunjuk serta kelancaran dalam menyelesaikan penyusunan skripsi.

5. Segenap Bapak-Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah membimbing dan banyak memberikan ilmu serta mendidik penulis selama menempuh study S1 ini.
6. Semua staf tata usaha (TU) Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah membantu kelancaran skripsi ini.
7. Bapak Deden Deni, selaku Kasubsi PPPH dan PPAT pada Kantor BPN Kabupaten Sukoharjo yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk wawancara dan memberikan data yang dibutuhkan oleh penulis.
8. Ibu dan Bapak tercinta, terima kasih selama ini telah selalu memberikan cinta, kasih sayang, perhatian, semangat, motivasi, nasehat, doa untuk kelancaran dalam studi juga kelancaran dalam kehidupan sekarang ataupun esok. Kalian adalah yang terindah dalam hidupku, aku selalu bersyukur memiliki orang tua seperti kalian. Dan aku berjanji akan membahagiakan dan membanggakan kalian.
9. Adikku dan semua keluargaku, terima kasih selalu memberi semangat, dorongan, motivasi dan doanya.
10. Terima kasih untuk sahabat-sahabatku semua, kalian yang selalu memberikan semangat juga doanya.
11. Terima kasih untuk teman-teman seperjuangan untuk mendapatkan gelar sarjana dan buat semuanya yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
12. Dan semua pihak yang telah membantu, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih atas bantuannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Harapan penulis semoga skripsi ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis dan umumnya bagi para pembaca serta dapat dijadikan jembatan untuk penulis-penulis selanjutnya. Semoga amal kebaikan serta bantuan Bapak/Ibu, saudara-saudara, serta sahabat-sahabat yang telah diberikan kepada penulis, senantiasa mendapat pahala dari Allah SWT.

Penulis menyadari atas kekurangan skripsi ini, baik didasarkan keterbatasan pengetahuan dan pengalaman maupun waktu yang dimiliki, oleh karena itu saran dan kritik yang bersifat membangun sangat penulis harapkan. Akhirnya, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya. Amiin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 2 November 2015

Penulis

9

Dede Febrina

NIM. C100110110

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAKSI	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Pemikiran	8
F. Metode Penelitian.....	11
G. Sistematika Penulisan	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah.....	19
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	19
2. Dasar Hukum Hak Milik Atas Tanah	21
3. Subyek Hak Milik Atas Tanah.....	23
4. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah	26
5. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah	29
B. Tinjauan tentang Pewarisan	32
1. Pengertian Pewarisan	32
2. Pengertian Hukum Waris	33
3. Unsur-unsur Pewarisan	38
4. Pewaris, Ahli Waris, dan Harta Waris	39
C. Tinjauan tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	46
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	46
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	47
3. Tujuan Pendaftaran Tanah	48
4. Sistem Pendaftaran Tanah.....	50
5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	55
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Pewarisan di Kabupaten Sukoharjo	66

1. Syarat-Syarat Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan	71
2. Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan.....	74
3. Hasil Observasi Proses Pendaftaran Tanah yang Diperoleh Melalui Pewarisan di BPN Kabupaten Sukoharjo	85
B. Hambatan yang Muncul dan Solusi yang Diambil pada Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah yang Diperoleh Melalui Pewarisan di Kabupaten Sukoharjo	93
1. Hambatan pada Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah yang Diperoleh Melalui Pewarisan di Kabupaten Sukoharjo	93
2. Solusi yang Diambil untuk Mengatasi Hambatan pada Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah yang Diperoleh Melalui Pewarisan di Kabupaten Sukoharjo..	102
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	107
B. Saran.....	112
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	